

A IMPORTÂNCIA DA CLASSIFICAÇÃO TRADICIONAL DAS AÇÕES E O REGISTRO DE IMÓVEIS

EDUARDO SÓCRATES CASTANHEIRA SARMENTO

Desembargador TJ/RJ

1. INTRODUÇÃO

Esta pequena reflexão temática funda-se em questão que, com certa frequência, apresenta-se na prática judicial acerca dos títulos registráveis aptos para obterem a admissão na tábula registral, especialmente na interpretação do sentido e alcance na norma insculpida no art. 167, I, n. 21 da Lei de Registros Públicos.

O tema da classificação das ações na doutrina processual moderna já comportou grandes controvérsias, mas hoje há divergências menores sobre ele porque veio a prevalecer o critério classificatório segundo o prisma do direito processual, substituindo vantajosamente o antigo sistema baseado na teoria civilista da ação.

As ações podem ser classificadas segundo dois critérios, conforme a perspectiva de direito processual ou material.

Classificar (do latim *classe* + o sufixo *ficar*) significa distribuir em classes ou em grupos, segundo um sistema metódico divisionário de um conjunto.

Classificação é, então, a distribuição de um todo por classes. Serve, basicamente, para a compreensão da ação e da sua identificação no correspondente regime legal.

2. CLASSIFICAÇÃO DAS AÇÕES SEGUNDO O DIREITO PROCESSUAL

A ação no seu sentido lato é a faculdade de pedir-se aos órgãos jurisdicionais do Estado a aplicação da lei ao caso concreto.

A única classificação racional das ações, segundo CHIOVENDA, é a baseada na natureza do provimento judicial que ela visa obter.

Consoante a doutrina processual prevalente a atuação da lei no processo assume três formas básicas distintas: a cognição, a execução e a conservação de direitos.

Daí o paralelismo da classificação das ações levando em conta a espécie e a natureza da ação no provimento do pedido: ações de conhecimento ou cognição, de execução e ações cautelares que, em verdade, é a classificação mais relevante e sistemática.

Conceitualmente, “as primeiras visam a obter do juiz o julgamento da causa, que declare qual dos contendores tem razão, o que se realiza mediante aplicação de regra jurídica concreta resolvendo o caso que ensejou o processo, o que se faz através de uma sentença; as segundas, as constitutivas, objetivam providências que modifiquem o estado de fato e o tornem conforme à relação jurídica pretendida; as últimas postulam providências para a conservação de um estado de fato, a fim de tornar possível a efetivação de direito a ser pretendido em outra ação.”¹

Complementarmente e tendo em vista os diferentes tipos de sentença almejadas pelo autor, as ações de conhecimento classificam-se como condenatórias, constitutivas e declaratórias.

As ações condenatórias visam a impor ao réu uma prestação, como um pagamento, a entrega de coisa, a prática ou abstenção de uma atividade ou comportamento; as constitutivas visam à modificação de um estado jurídico, como v.g. a interdição de uma pessoa ou a divisão de um imóvel em condomínio; as declaratórias, também chamadas de meramente declaratórias ou de simples apreciação limitam-se a declarar a existência ou inexistência de uma relação jurídica, a autenticidade ou falsidade de um documento, ou v.g. a inconstitucionalidade de uma lei.

Isto, porém, não torna insignificante o conhecimento de outras tradicionais classificações acionárias, baseadas em critérios de direito material que a lei leva em consideração ao distribuir a competência dos órgãos jurisdicionais bem como de sua utilização na Lei de Registros Públicos.²

¹ CELSO AGRÍCOLA BARBI, *Comentários ao Código de Processo Civil*, v. I, t. I, p. 67/68: Forense, 1975.

² CPC, ações fundadas em direito real sobre imóveis (arts. 95, 592, I, 593), ação em que terceiro reivindicava a coisa (art. 70, I) as ações relativas a imóveis (89, I); ação fundada em direito real sobre bens móveis, (art. 94), ações reais imobiliárias (art. 10, parágrafo único) entre outros e Lei de Registros Públicos, art. 167, I, n. 21.

Aliás, como o anotou FREDERICO MARQUES, o novo Código de Processo Civil não abandonou esta técnica, dela se utilizando, em vários artigos.³

3. CLASSIFICAÇÃO DAS AÇÕES SEGUNDO O DIREITO MATERIAL

A primeira teoria surgida no direito moderno, tentando formular em conceito de ação foi a denominada teoria civilista da ação, a partir da conceituação romana de CELSO, de que a ação era o direito de pedir em juízo o que nos é devido “*Nihil aliud est actio quam ius, quod sibi debeatur, in iudicio persequendi*”. (Livro IV, título 6º).

Segundo tal concepção, a ação seria o próprio direito subjetivo material a reagir contra a ameaça ou a sua violação.

Sua característica principal é que a ação liga-se intimamente ao direito que por ela se tutela, com três corolários inevitáveis: não há ação sem direito; não há direito sem ação; a ação segue a natureza do direito.

Foi o critério consagrado pelo Código Civil, art. 75:

“A todo direito corresponde uma ação, que o assegura.”

Nesse contexto surgiram, então, as tradicionais classificações de ação, de maneira muito variada, quanto à sua natureza, extensão, objeto, ao seu fim e à sua transmissibilidade.

As ações consideradas como sinônimo de direito deduzido ou a deduzir em juízo – podem ser classificadas quanto à sua natureza, extensão, objeto, ao seu fim e à sua transmissibilidade.

Segundo as indicações dos nossos antigos processualistas, especialmente GABRIEL REZENDE FILHO, no seu clássico livro **Direito Processual Civil**,⁴ tal classificação faz-se:

- quanto à sua natureza, as ações dividem-se em patrimoniais e não-patrimoniais;
- em relação ao seu objeto, as ações são mobiliárias e imobiliárias;
- quanto à extensão de seu objeto, as ações são principais, acessórias, preparatórias, preventivas e incidentais;

³ Manual de Direito Processual Civil, v. I, p. 163: Saraiva, 1974.

⁴ V. I, p. 161/162: Saraiva.

- relativamente ao seu fim, as ações dividem-se em reipersecutórias, penais e mistas;

- quanto à sua transmissibilidade, são transmissíveis e intransmissíveis.

É de utilidade que se precise o sentido e alcance de cada uma delas.

As ações patrimoniais visam à defesa de um direito real ou obrigacional.

As ações não-patrimoniais visam à defesa de um direito concernente ao estado da pessoa.

As patrimoniais, por sua vez, dividem-se em ações reais e pessoais.

As não-patrimoniais denominam-se, tecnicamente, ações prejudiciais.

Existiam ainda as ações prejudiciais que se destinavam à defesa do estado da pessoa e deveriam ser intentadas antes das ações principais como pressuposto para o conhecimento de um direito, v.g., como a ação de alimentos em que deveria primeiramente o interessado provar a sua condição de filho de quem se pretendia obtê-los.

Do ponto de vista do direito material, a maior e mais importante classificação das ações é a que versa sobre as denominadas reais e pessoais, também chamadas obrigacionais.

As ações reais são as que se fundam no direito de propriedade ou em direito real sobre coisa alheia (*jus in re propria* ou *jus in re aliena*): buscam fazer exercitar um direito real.

As ações pessoais objetivam assegurar o cumprimento de uma obrigação oriunda de um contrato tendo por fundamento um direito pessoal obrigacional ou de crédito.

Como prelecionava JOÃO MONTEIRO, no seu clássico livro **Teoria do Processo Civil**:

“as ações pessoais e as reais reciprocamente se discriminam em que, nas primeiras, domina o pressuposto da preexistência de certa pessoa obrigada: a obrigação gera a ação; nas segundas, a pretensão existe sem dependência de ato ou fato de pessoa previamente determinada: a ação, só porque a pretensão existe, gera no réu a obrigação de dar o que se lhe pede. A ação pessoal só pode ser movida contra quem preentrou na formação da relação de direito ou seus sucessores; a ação real pode-o ser contra quem estiver no momento violando o direito do autor.”

*“Mais sinteticamente, a ação pessoal inere à pessoa obrigada, e só contra esta é executável; a ação real inere à coisa reclamada e se exerce contra qualquer detentor, **adversus omnes**.”*

No rol destas ações podem ser citadas, entre outras, as de reivindicação, as enfiteúticas, as de servidão, confessória e negatória, as de usufruto, as de uso, as de habitação, as de renda expressamente constituídas sobre imóveis, as hipotecárias, as pignoratícias, as anticréticas, em paralelismo com os direitos reais sobre a coisa alheia e aos direitos reais de garantia (Código Civil, arts. 674 e 755).

4. OUTROS CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AÇÕES

a) Classificação da ação quanto ao seu objeto.

Quanto ao seu objeto as ações podem ser mobiliárias e imobiliárias, segundo versem sobre bens móveis ou imóveis; entre as primeiras estão v.g. as que se pede a entrega de um bem móvel; entre as segundas, as que versem sobre a reivindicação de um imóvel, as possessórias sobre imóveis e as ações de despejo.

Segundo os arts. 44, I e 48, I e II, respectivamente, do Código Civil, são imobiliárias as ações que garantem os direitos reais sobre imóveis, inclusive o penhor agrícola, e mobiliárias as ações que garantem os direitos reais sobre objetos móveis e as que asseguram os direitos de obrigações.

Esta classificação tem interesse prático.

Em primeiro lugar, as ações mobiliárias devem ser propostas no foro geral, isto é, no foro do domicílio do réu, ao passo que as imobiliárias, em regra, intentam-se no foro da situação da coisa.

Ademais, as ações mobiliárias podem ser propostas pelo marido sem o consentimento da mulher.

As ações imobiliárias, porém, só podem ser intentadas pelo marido com o consentimento do cônjuge e, sendo réu o marido, deve ser citada também a sua mulher e vice-versa, sob pena de nulidade do processo.

Assim, para se identificar se uma ação é pessoal ou real, costuma-se formular a pergunta “*cur debetur?*”(porque se deve); para indagar-se se uma ação é mobiliária ou imobiliária costuma-se formular outra pergunta: “*an quid debetur?*” (o que se deve ?).

Alguns exemplos que mostram o interesse prático dessas perguntas.

1º) Ação pela qual se pede a restituição de automóvel dado em locação. **Cur debetur?** com fundamento no contrato de locação; logo, ação pessoal. **An quid debetur?** Um automóvel; logo, ação mobiliária.

2º) Ação de despejo. **Cur debetur?** Com fundamento no contrato de locação; logo, ação pessoal. **An quid debetur?** Um imóvel; logo, ação imobiliária.

3º) Ação de reivindicação de um automóvel. **Cur debetur?** Com fundamento no domínio; logo, ação real. **An quid debetur?** Um automóvel; logo, ação mobiliária.

4º) Ação de reivindicação de um imóvel. **Cur debetur?** Com fundamento no domínio; logo, ação real. **An quid debetur?** Um imóvel; logo, ação imobiliária.

b) Classificação das ações quanto ao seu fim.

Quanto ao seu fim as ações são reipersecutórias, penais e mistas.

É uma classificação tradicional – sem maior alcance prático – salvo as primeiras que têm relevância em relação ao Registro de Imóveis. Tal classificação remonta ao direito romano e que foi aceita e difundida pelos praxistas reinóis e brasileiros.⁵

São reipersecutórias (*rei persecutio*) as pelas quais se pede o que é nosso ou nos é devido e está fora do nosso patrimônio. São, de ordinário, todas as ações condenatórias. Assim, as ações de reivindicações, de indenização, de despejo.

Penais são as ações que visam a penas previstas no contrato ou pela lei. Assim, a ação pela qual o senhorio pede seja o enfiteuta declarado em comisso e extinta a enfiteuse, por falta de pagamento dos foros (Cód. Civil, art. 692, nº 2).

Mistas são as ações a um tempo reipersecutórias e penais. Exemplo típico a ação de sonegados (Cód. Civil, arts. 1780, 1781, 1783), pela qual se pede que o inventariante, ou herdeiro, que ocultou bens do espólio, os devolva ou o seu valor, com a cominação das penas que a lei prescreve, perda do direito sobre ditos bens e a de destituição do inventariante, quando for ele o sonegador.

⁵ O praxismo é doutrina dos práticos, dos que escrevem sobre o direito prático, sobre as praxes forenses, com pouca sistematização doutrinária.

O praxismo é a soma de regras instituídas pelos usos e costumes para a prática ou execução de atos forenses, autorizados pela leis processuais ou não contrária a elas. De Plácido e Silva, **Vocabulário Jurídico**, v. III, p. 1192: Forense.

c) Demais classificações.

Também há, ainda, outras múltiplas classificações de ações que poderiam ser lembradas: quanto ao procedimento comum (ordinárias e sumárias) e especial; transmissíveis e intransmissíveis; principais, acessórias, preparatórias, preventivas e incidentes mas que são de escasso interesse prático, salvo quanto à relativa classificação das ações em petições e possessórias, de largo e generalizado uso nas doutrinas civilista e processual, segundo se pretenda buscar judicialmente o reconhecimento de domínio e posse sobre a coisa.

João Monteiro assinalou, percutientemente, que tal divisão tem importância científica quando se trata de saber-se se nas ações possessórias é lícito ao réu defender-se com a invocação de exceção de domínio.⁶

Mas, quanto a este tema, adverte EDUARDO COUTURE nos seus **Fundamentos de Derecho Procesal Civil**, tais denominações mais se ajustam à classificação de processos e não de ações.⁷

5. A CLASSIFICAÇÃO DAS AÇÕES, SEGUNDO A DOUTRINA CIVILISTA E A SUA REPERCUSSÃO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

O Registro Imobiliário, na precisa definição de WIELAND, é constituído pelo conjunto de registros e atos, praticados por um funcionário público que permite ser apercebida a situação jurídica do imóvel sob o ponto de vista dos direitos reais que o gravam.⁸

Sua finalidade básica é de refletir as modificações por que passa a propriedade imobiliária, dando, através de mecanismo adequado, dotado de ampla publicidade, a estrutura de sua substância, com as eventuais limitações que o cercam, facilitando o seu conhecimento, propiciando a sua circulação e segurança.

Nem todas as ações propostas sobre um determinado bem podem ingressar no registro público.

Como ensina AFRÂNIO DE CARVALHO, com amparo em MARTIN WOLFF e J.W. HEDEMAN, “o registro não é o desagudouro comum de

⁶ **Teoria do Processo Civil** Borsoi, p. 97, nota 1, 1956.

⁷ Depalma, Buenos Aires, p. 85, 1974.

⁸ **Les Droits Réels dans le Code Civil Suisse**: M. Giard & É Briere, Paris, 1914.

todos e quaisquer títulos, senão daqueles que confiram uma posição jurídico-real e sejam previstos como registráveis”.⁹

“A enumeração dos direitos registráveis na Lei de Registros Públicos é taxativa e não exemplificativa (art. 167). Dessa maneira, não são recebíveis os títulos que se achem fora desta enumeração, porquanto o registro nada lhe acrescenta de útil. Neste particular, a regra dominante é a de que não é inscritível nenhum direito que mediante a inscrição não se torne mais eficaz do que sem ela.”

“Nele existe limite à registrabilidade porquanto no Registro de Imóveis só podem ingressar os títulos que estejam previstos legalmente. Inexistente tal previsão legal a inscrição não pode ser feita.”¹⁰

WALTER CENEVIVA assinala a dificuldade prática ocorrente quando se questiona sobre a natureza de ações para enquadrá-las no grupo das “reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóvel”, destacando que o critério fundamental é o de referir-se a ação ao imóvel e que nela se questione domínio ou direito a este referente.¹¹

Conforme dispõe o art. 167, I, n. 21 da Lei de Registros Públicos na tábula registral serão feitos os lançamentos, sob a denominação de **registros**, das citações reais ou pessoais reipersecutórias relativas a imóveis.

Trata-se de modalidade de inscrição preventiva que, segundo AFRÂNIO DE CARVALHO, “exerce nitidamente uma função de garantia do direito e previne terceiros do risco de fazer com imóvel sobre o qual recaia o direito garantido” (**O Registro de Imóveis**, Forense, 1982, p. 176).

“A inscrição preventiva é condicional, por depender da eventualidade de que o direito que provisoriamente assegura adquira firmeza, pela constituição da hipoteca ou pelo êxito da ação, ficando sujeita a cancelamento, se frustrar o empréstimo hipotecário ou for adverso o julgamento final da ação. A sua eficácia é limitada, pois não tem força para obstar qualquer ato de disposição do titular do imóvel

⁹ **Registro de Imóveis**, p. 263: Forense, 1976.

¹⁰ Idem, *ibidem*.

¹¹ **Lei de Registros Públicos Comentada**: Saraiva, p. 296, 8ª ed.

atingido por ela, mas apenas para inquinar de má-fé o respectivo adquirente, servindo de prova preconstituída da sua fraude. Se a penhora estiver inscrita, mas, a despeito dela, o imóvel for vendido, não precisará o exequente preocupar-se em fazer a prova da fraude contra o seu crédito, porquanto para isso bastará a inscrição daquele ato judicial (Lei n. 6015, de 1973, art. 240)” (op. cit. p. 178).

Tal modalidade de inscrição visa, sobretudo, à proteção de terceiros de boa-fé dos riscos da evicção de direito, bem assim como o próprio promovente da ação real ou reipersecutória, na eventualidade da alienação da coisa pelo demandado, no curso da lide, da qual poderia resultar o questionamento quanto à validade e eficácia da sentença em relação a terceiros de boa-fé.

Questão que vem se apresentando com frequência nos pretórios é o uso indiscriminado de quaisquer tipos de ação, sem as características de direito real ou ações pessoais reipersecutórias, as quais foram vistas conceitualmente linhas atrás, para sua utilização como medida preventiva de âmbito registral.

Assinale-se por outro lado, existir certa dificuldade de se precisar exatamente a sua natureza, se real ou pessoal reipersecutória porque, às vezes, não é simples de aperceber o seu sentido e alcance.

MARIA HELENA DINIZ explicita, com rigor conceitual, o que são ações pessoais reipersecutórias sobre imóveis. Tais ações são aquelas “derivadas de uma relação obrigacional decorrente de negócio jurídico, de declaração unilateral de vontade ou de ato ilícito, mas o registro será feito porque a demanda se refere a imóvel, por ter sido objetivo a obtenção de um bem de raiz em consequência de obrigação assumida pelo réu.”¹²

Não basta que se denomine a certo tipos de ações com o rótulo de reais ou pessoais reipersecutórias para que passem ostentar suas características e possam produzir os seus efeitos.

É prática que vem tornando-se usual alguém, v.g, possuindo mero direito pessoal a aquisição de uma coisa para, com tal título, tentar proceder a inscrição da citação de uma ação proposta com fundamento no registro de propriedade paralisando ou dificultando o atual proprietário utilizar o seu bem, de forma plena, eis que consoante o disposto no art. 859 do Código

¹² O Sistema de Registro de Imóveis: Saraiva, p; 181, 1992.

Civil, presume-se pertencer o direito real à pessoa em cujo nome se a inscreveu ou transcreveu.

Também a propositura de ações congêneres vem tornando-se comum em relação a áreas dos Municípios de Angra dos Reis e Parati, na zona litorânea e no valorizado bairro da Barra da Tijuca, no Rio de Janeiro, face a sua formação fundiária imperfeita, invocando-se, freqüentemente pretensos direitos advindos de **Cartas de Sesmarias** sem validade, com caducidade manifesta.

A 10ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por exemplo, recentemente entendeu, de forma incidental, não deferir o registro da citação feita em ação oriunda de relação contratual envolvendo promessa de cessão de direitos hereditários sobre imóvel, mantendo despacho do Juiz de primeiro grau que mandara cancelar a sua inscrição no Registro de Imóveis porque os agravantes não eram titulares do direito real!¹³

Recorde-se, por oportuno, de que a citação é o ato de comunicação processual pelo qual se chama a Juízo o réu ou o interessado para se defender e que é indispensável para a validade do processo.

Da citação válida decorrem importantes consequências processuais: torna prevento o Juízo, induz litispendência, torna a coisa litigiosa e, finalmente, interrompe a prescrição (**Código de Processo Civil**, arts. 213, 214 e 219).

As citações devem ser inscritas no livro 2, do Registro Geral do Cartório Registral, correspondente ao local de situação do imóvel (art. 169 da Lei de Registros Públicos), na respectiva matrícula, individualizadora e caracterizadora do imóvel, para estremá-los de dúvidas com relação a outro.

Para maior segurança de atos negociais, os interessados deverão requerer ao Cartório de Distribuição da certidão negativa de ações.

Como esclarece MARIA HELENA DINIZ, no seu **Sistema de Registros de Imóveis**, Ed. Saraiva, 2ª edição, p. 180:

“Visa a ação real tutelar em direito real. A ação real é a decorrente do *jus in re*, competindo, portanto, sua promoção àquele que é o titular do direito real contra quem não o quer reconhecer, detendo injustamente a coisa sobre a qual recai aquele direito. Essa ação tem por escopo a proteção do domínio e dos demais direitos reais limitados *jus in re aliena*; dentre elas,

¹³ Agravo nº 3446/98, ac. unânime, Rel. o Des. João Nicolau Spyrides.

podemos citar: a reivindicatória, a negatória, a de manutenção e a de reintegração de posse, a de usucapião, a para reconhecer um usufruto, a hipotecária, a confessória para reconhecer servidão etc. terá sempre por objeto a coisa ou algum direito real sobre imóvel (hipoteca, penhor, anticrese, enfiteuse, uso, usufruto, servidão etc.).

Se for proposta judicialmente uma ação real relacionada a um imóvel ou a direito real sobre imóvel alheio, desde que não caiba fazer penhora, arresto ou seqüestro, a citação do réu poderá ser levada a assento no Registro Imobiliário (Lei nº 6.015/73, art. 167, I, n. 21), no Livro nº 2”.

6. CONCLUSÃO

Tais considerações permitem concluir pela utilidade do conhecimento da teoria geral da classificação das ações, sob o prisma civilístico, permitindo ao intérprete e aos operadores de direito o domínio dos conceitos pertinentes para a sua aplicação em casos concretos, bem como dos critérios gerais usados na legislação processual civil para a fixação de competência territorial para os seus julgamentos.

Enseja, também, com relação ao registro público imobiliário, a apreciação com segurança dos pedidos para que as citações pretendidas sejam aptas a ingressar no álbum registral, através das matrículas, produzindo os saudáveis efeitos preventivos visados pela lei e dando ao tráfico da propriedade imobiliária, transparência, segurança, certeza e publicidade, que é o apanágio de um bom sistema registral. ◆